



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**VAN SLINGELANDTLAAN 5
3311 DP DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 8 vakidioten en onze kantoordoggie Bobbie op onze geliefde stek aan de Vriesestraat in hartje centrum Dordrecht. Met liefde voor ons vak, voor de mens én voor de leuke huizen in Dordrecht en omgeving heb je hem hier te pakken: dé enige echte eigen Vijfvinkel woning-brochure. Jouw nieuwe woning is hiermee, nogal letterlijk, binnen handbereik. Spannendddddd. Veel plezier!

Deze brochure is he-le-maal van jou

Natuurlijk denken we aan het milieu, we sparren intern wat af. Minder printen, meer delen. We maken ons er hard voor. En tóch, mag een échte brochure niet ontbreken. Het is kennismaken met, wellicht, de woning van je dromen, het is thuis wegdromen en deze rakker er steeds weer bijpakken. Ennnn het is later nog eens terug kunnen kijken en denken.... Yes, gelukt!

DE WONING

Klussers opgelet! Sfeervolle en royale jaren-20 tussenwoning met ruime woonkamer, drie slaapkamers, ruime zolder en een heel fijne tuin, gelegen op een geliefde locatie nabij het stadscentrum en station.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

111 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

110 m²

INHOUD

375 m³

BOUWJAAR

1926

TUIN

achtertuin op het zuidwesten

PARKEREN

betaald parkeren of middels vergunning

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

vloerisolatie dubbel glas gedeeltelijk

VRAAGPRIJS € 329.000 K.K.



VAN SLINGELANDTLAAN 5, DORDRECHT

WONEN IN DIE GELIEFDE 'SCHIL' & DAT IN EEN SFEERVOL JAREN-20 HUIS

- diverse authentieke sfeermakers zoals granitovloer, glas-in-loodramen, paneeldeuren;
- ruime woonkamer en dichte keuken op de begane grond;
- eerste verdieping met drie slaapkamers en badkamer met o.a. ruime douche en 2e toilet;
- open zolder en ruime inpandige berging op de tweede verdieping;
- heerlijke achtertuin op het zuidwesten mét berging en brede poort (ideaal voor bijv. motorrijders);
- een prettige, karakteristieke woonomgeving om de hoek van het Merwesteinpark, schouwburg Kunstmin, bioscoop Kinopolis en supermarkt (Vogelplein);
- tevens gelegen nabij het Wantijpark, historische stadscentrum, diverse scholen, uitvalswegen en het NS station;
- de woning behoeft (achterstallig) onderhoud;
- woonoppervlak 111 m². Bruto inhoud 400 m³;
- bouwjaar 1926. Eigen grond 110 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met originele hardhouten voordeur, granitovloer, meterkast met vernieuwde inrichting v.v. 6 groepen, 2 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting), klassieke toiletruimte en provisiekeldertje

Ruime en sfeervolle woonkamer met glas-in-lood bovenlichten (voorzijde), open haard, openslaande deuren naar de tuin i.c.m. convectorsput, glas-in-lood zijraampje.

Dichte keuken gelegen aan de achterzijde, met rechte kunststof opstelling, onder en bovenkasten, laden, afzuigunit, gaskookplaat, oven (defect) en magnetron. Via de deur is de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde met erker en grote vaste kast.

Slaapkamer 2/ werkkamer gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde, uitgebouwd op voormalig balkon.

Badkamer gelegen aan de achterzijde, met gedeeltelijk betegelde wanden, laminaatgelvloer, inlopdouchecabine, wastafelmeubel, hangend closet, design radiator kunststof draai kiep.

Tweede verdieping:

Zolderruimte met oude dakraampjes, berg ruimte in de punten, opstelplaats cv-combiketel (Remeha Avanta uit 2015).

Grote inpandige berging met aansluiting voor wasmachine en wasdroger.

Tuin/berging:

Heerlijke achtertuin gesitueerd op het zonnige zuidwesten, aangelegd met niveauverschil, terras, betontegels, plantenborders. De tuin is omheind met houten delen. Achterom via dubbele deur (ideaal voor bijv. motorrijders).

Stenen berging met betonvloer, houten dakvloer en elektra.



Algemeen:

Vloerafwerking: granito vloer (hal en toilet), houten vloerdelen (woonkamer, zolder) en laminaat (keuken en slaapkamer).

Wandafwerking: overwegend stucwerk (begane grond en 1e verd.), gedeeltelijk glasvliesbehang en spachtelputz.

Kozijnen: houten kozijnen met enkel glas (voorzijde) en kunststof kozijnen met dubbele beglazing (achterzijde).

Isolatie: vloerisolatie ter plaatse van woonkamer.

Energie label: E

Bouwjaar: 1926.

Grondoppervlak: 110 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 5127.

Fundering: houten paalfundering.

Positieve rapportage beschikbaar met eindconclusie uit 2007: minimale handhavingstermijn 25 jaar bij gelijkblijvende omstandigheden. Er is sprake van scheefstand.

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Oplevering: richtdatum 1 oktober 2025, in overleg.



Tim legt uit

Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600















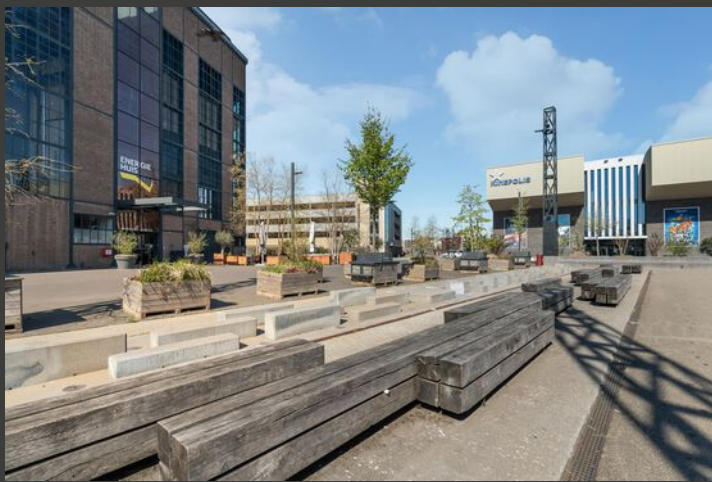




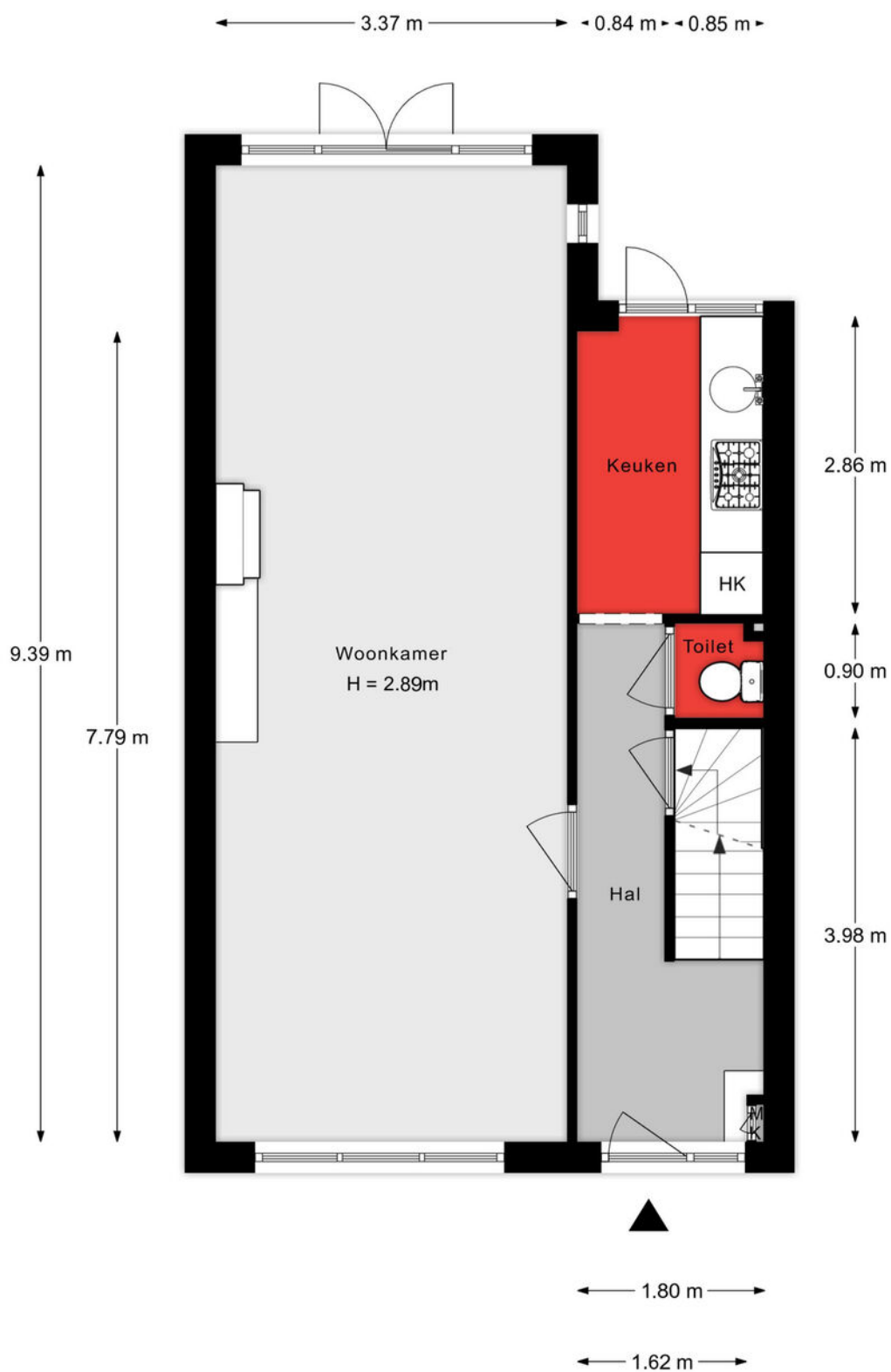






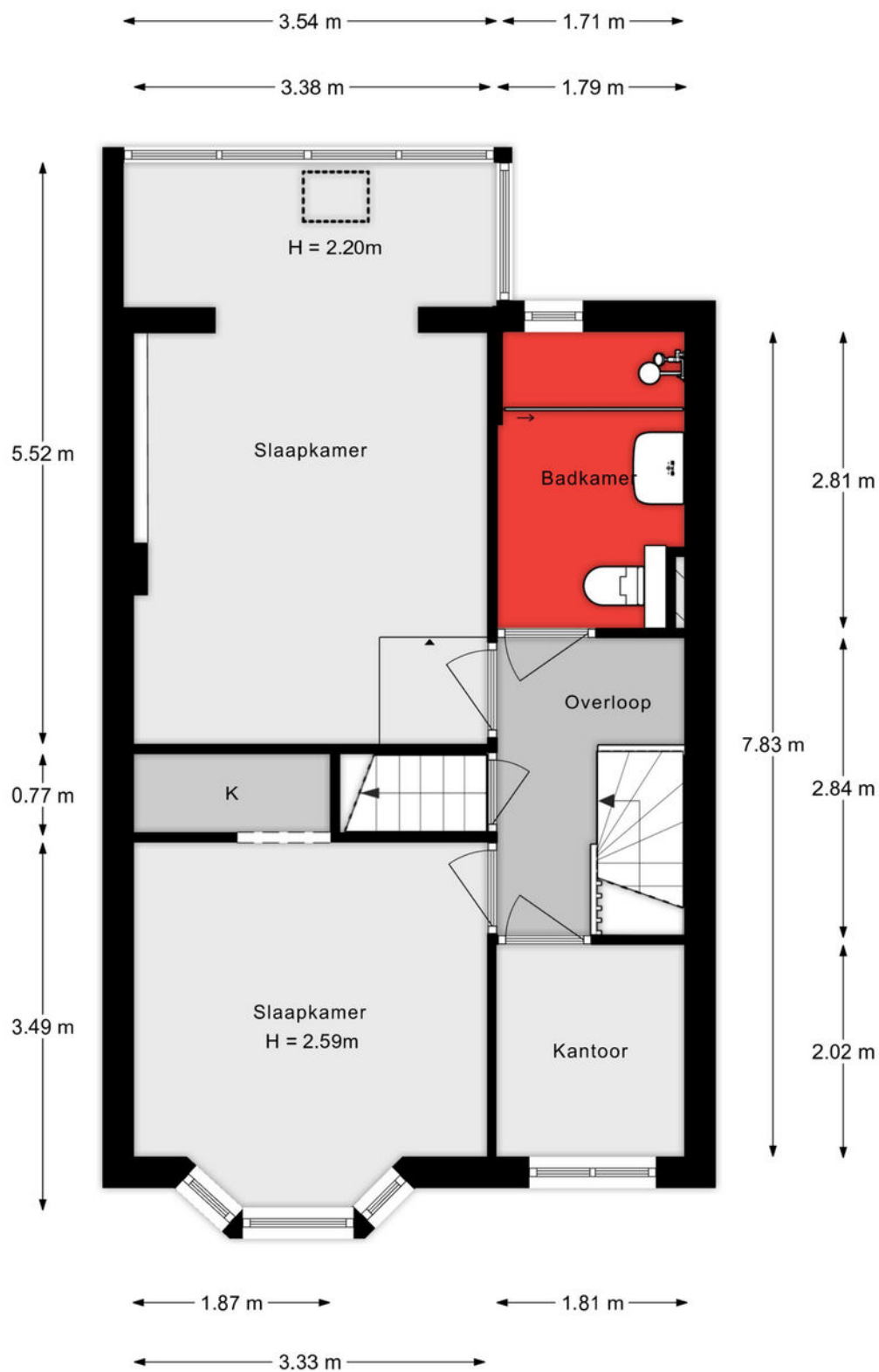


Begane grond



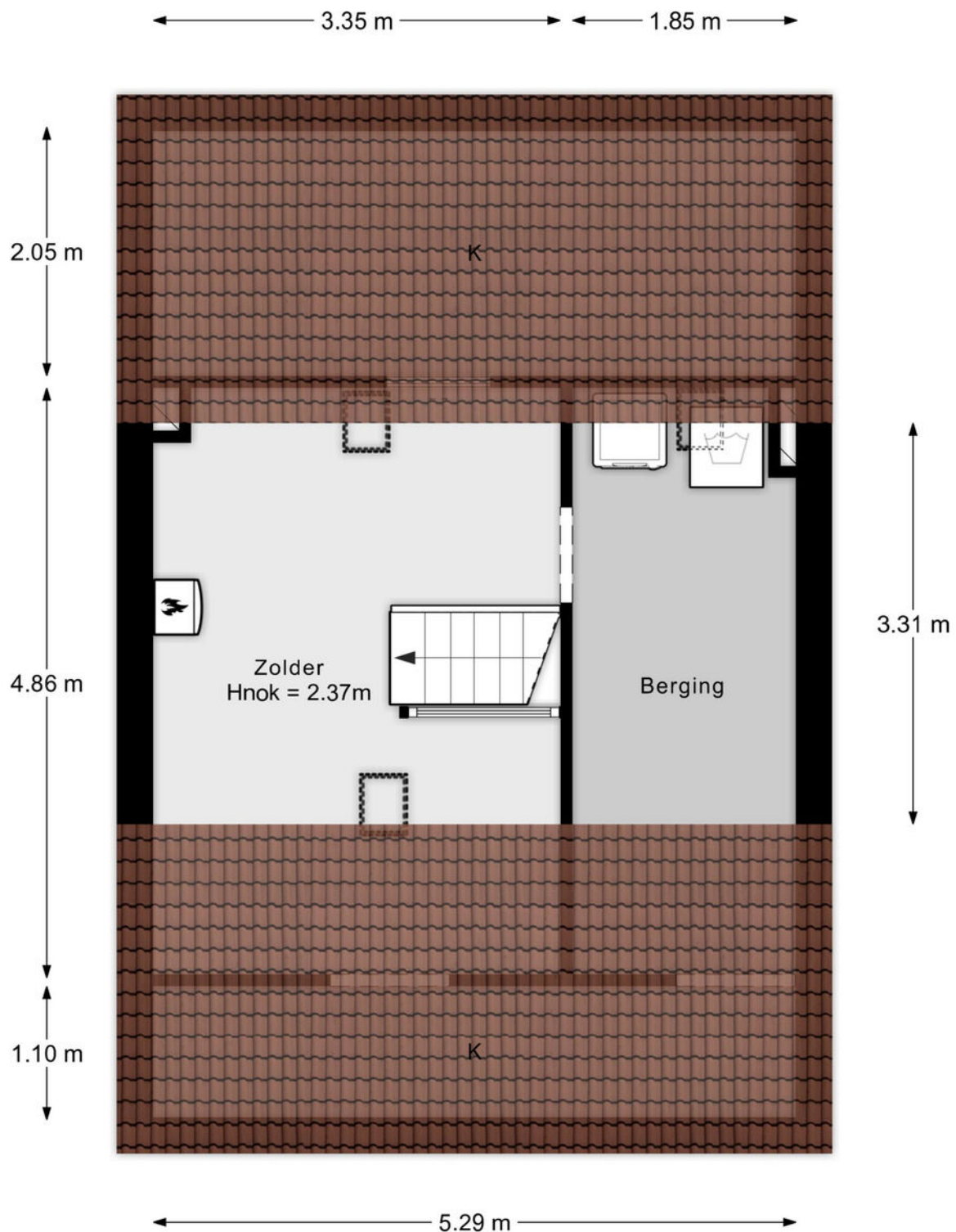
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



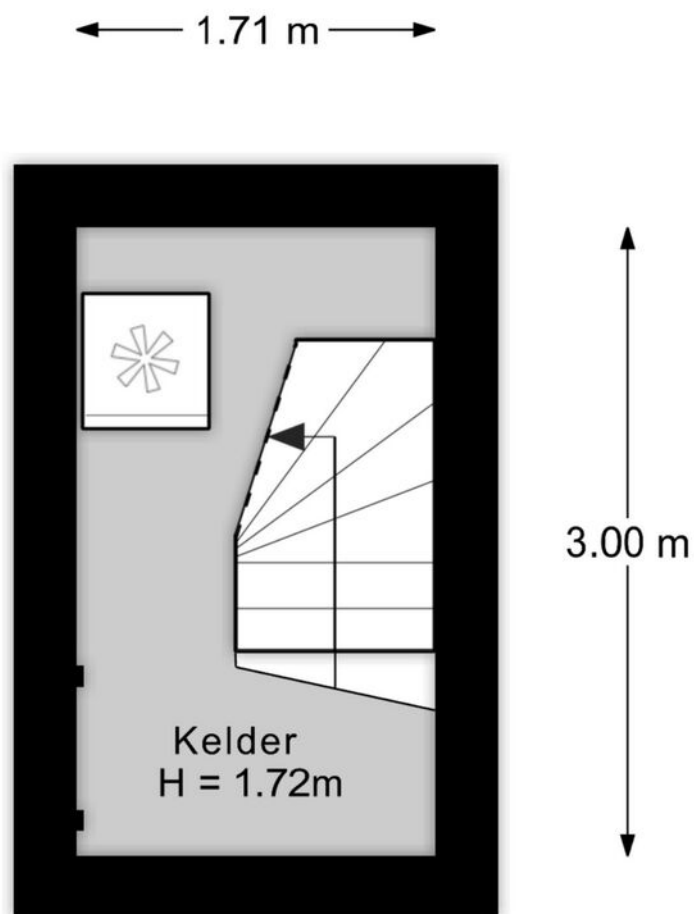
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



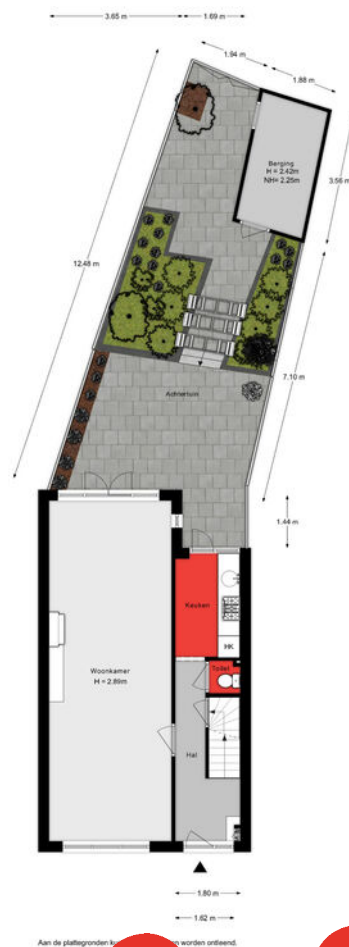
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Lijst van zaken

Onmisbaar deze lijst. Safety euh duidelijkheid first. Het is gewoon belangrijk om te weten wat er achterblijft in de woning, wat er mee verhuist en welke zaken kunnen worden overgenomen. Vandaar deze lijst.

Ook kunnen hier zaken aan worden toegevoegd of weggestreept.

CHECK DE VOLGENDE PAGINA VOOR DE LIJST VAN ZAKEN



LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Verlichting badkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- Rolgordijnen grote slaapkamer voorkant

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- koelkast

X

- koel-vriescombinatie

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- Radiatorfolie X

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X
- Beplanting X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

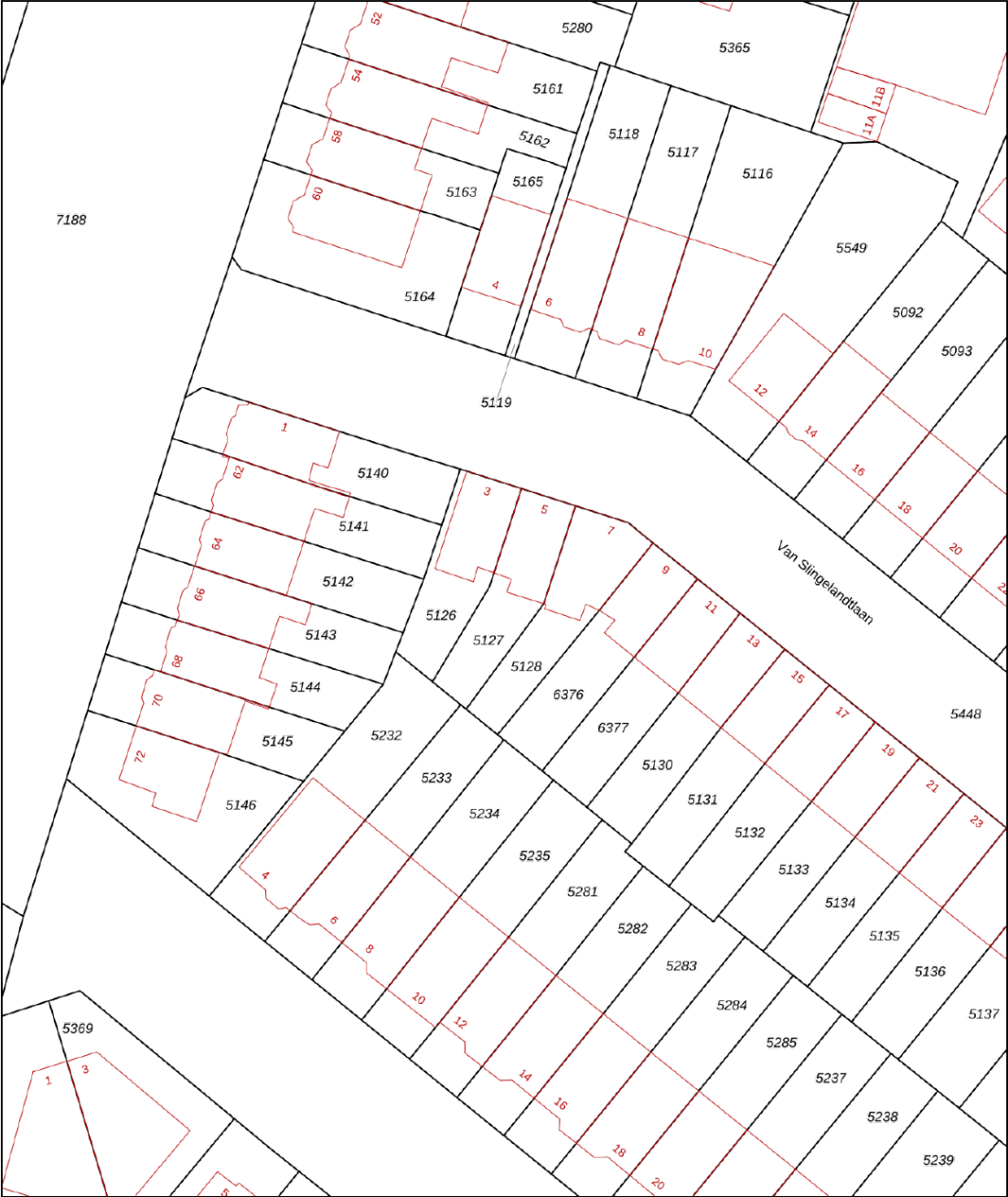
- vlaggenmast(houder)

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie C

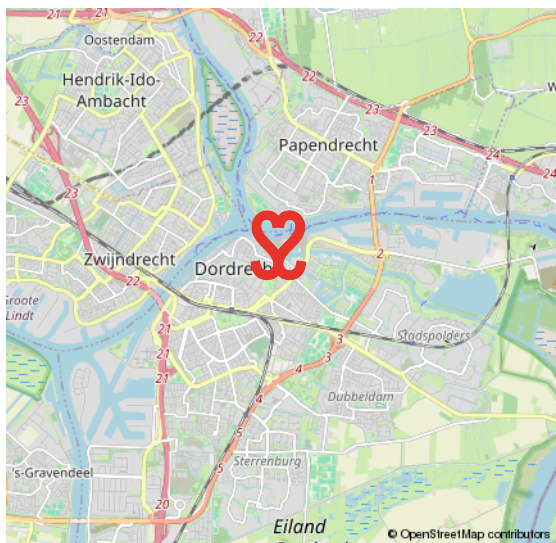
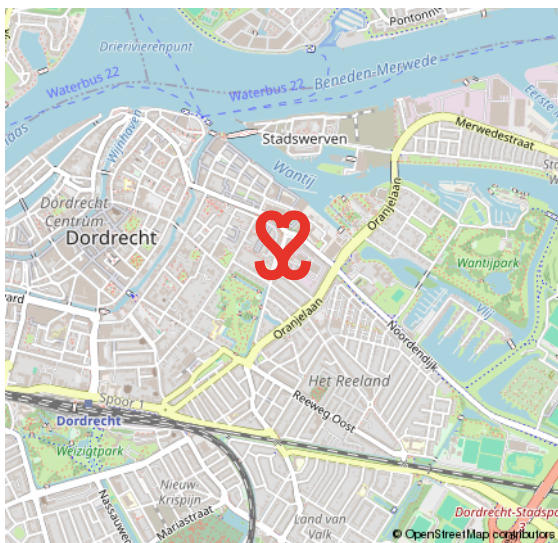
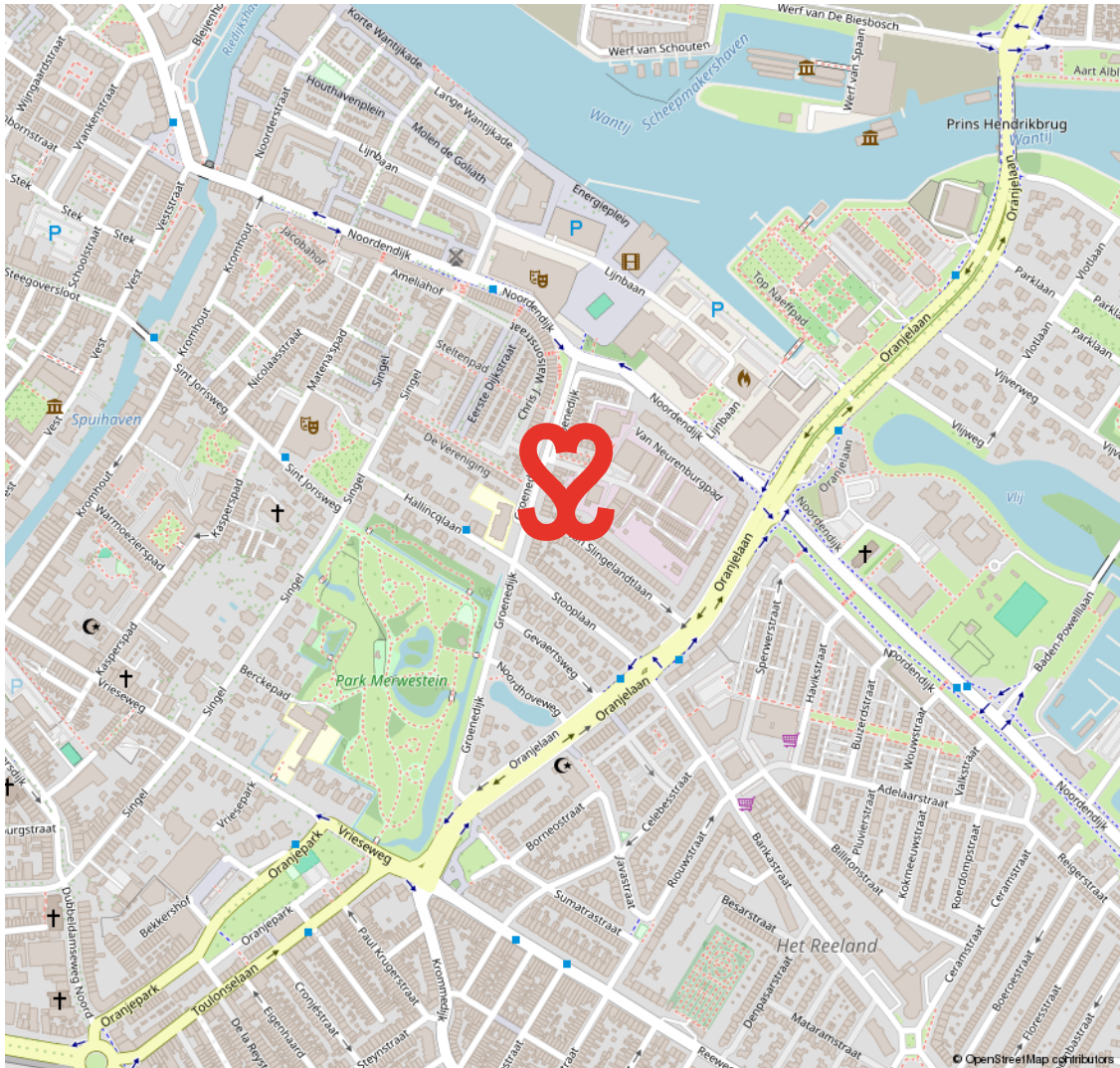
Perceel 5127

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

SITUERING



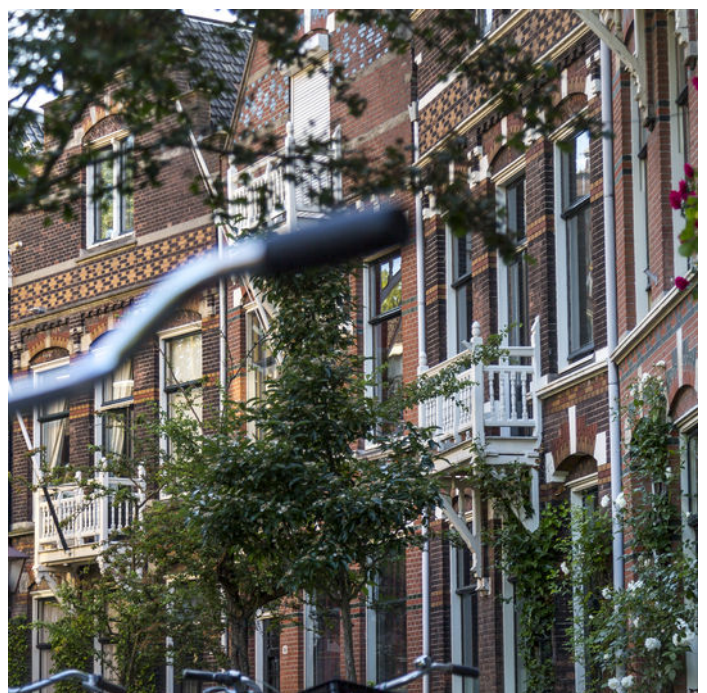
19E EEUWSE SCHIL

RUIME VILLA'S EN STATIGE HERENHUIZEN

De 19e Eeuwse Schil van Dordrecht vormt de eerste uitbreiding buiten de (verdwenen) stadsmuren van Dordrecht. De schil loopt als een halve maan rond het oude centrum en wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen

van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook het Merwesteinpark. Dit gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het treinspoor, Burgemeester De Raadsingel, Toulonselaan en Oranjelaan.

DE EERSTE UITBREIDING BUITEN DE STADSMUREN



VOORWAARDEN

In onze koopovereenkomsten dient koper een bankgarantie/waarborgsom te stellen van 10% van de koopsom.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Vijfvinkel Trossel is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde oppervlakte (m2) en inhoud (m3) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Onze opdrachtgevers beoordelen ons met een 9,5

Johan Willem Frisostraat 21, verkoper.

"Fantastische makelaar. Al 3 huizen van ons verkocht in de loop der jaren. Goede verkoop strategie wat heeft gezorgd voor de beste prijs. Daarnaast waren de contacten met de makelaar zeer prettig en bleven niet beperkt tot de kantooruren. Was er iets te melden dan werd dit ook direct gedaan. Top team."

 **10**

Vinkenbaan 13, verkoper.

"Begeleiding was super, vanaf het eerste contact. Eerlijke en open communicatie waardoor het hele proces van het verkopen van ons huis, voor ons heel prettig verliep. Altijd iemand bereikbaar en hebben allen kennis van zaken. Een absolute aanrader!"

 **9,0**

Korte Breestraat 3, aankoopbemiddeling.

"Doelgericht, toegankelijk, no-nonsense, goed luisterend en meedenkend, zeer prettige ervaring! Niet de eerste keer en zeker niet de laatste keer dat ik zaken heb gedaan met Vijfvinkel. Goed om te weten dat je in drukke tijden altijd kan terugvallen op hun expertise."

 **9,2**



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



HART VOOR HET GOEDE DOEL.

The Good Roll.

Verhuizen op rolletjes. Dát is Vijfvinkel Trossèl makelaars. Wij onze rol, jij de jouwe of u de uwe... Het werkt gewoon gesmeerd. The Good Roll is een initiatief wat zich inzet voor WC's in diverse Afrikaanse landen en jaaaaa hoor, Vijfvinkel Trossèl makelaars is trotse sponsor. Dat betekent dat we bij de verkoop van een woning flink wat rolletjes doneren. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

